

# Lokalbehovsplan 2024

## Planering för perioden 2025-2035, med utblick till 2040

Kommunstyrelsen



Visionsskiss: CF Møller Architects

# Innehåll

Sammanfattning .....	3
Inledning.....	4
Utgångspunkter – nuläge.....	4
Befintliga verksamheter .....	4
Förutsättningar – uppdrag och styrning.....	5
Förväntad framtida utveckling .....	5
Bostads- och befolkningsprognos.....	5
Omvärldsanalys .....	5
Effekter på framtida lokalbehov/Faktorer som påverkar lokalbehovet.....	6
Samverkansmöjligheter .....	7
Konsekvenser om föreslagna investeringar inte prioriteras .....	7
Prioritering och sammanvägd bedömning .....	7
Planerade uppsägningar.....	8
Markbehovsplan för kommunledningsförvaltningen.....	8

# Sammanfattning

Verksamhetsförvaltningarna (social-, upplevelse-, utbildnings-, samt vård- och omsorgsförvaltningen) tar årligen fram lokalbehovsplaner för sina nämnders respektive områden. Lokalbehovsplanerna utgör underlag till kommunens lokalförsörjningsplan som i sin tur utgör ett prioriteringsstöd till den årliga budget- och investeringsprocessen. Inför den lokalförsörjningsplan som ska tas fram våren 2025, införs rutinen att även de övriga kommunala verksamheterna ska fastställa en lokalbehovsplan, även om dessa verksamheter har mer begränsat behov av lokaler.

Baserat på såväl prognostiserad befolkningsökning, förändringar i omvärlden som påverkar verksamheten och förväntad utveckling av arbetssätt och organisation av kommunens verksamheter, har kommunledningsförvaltningen (KLF) identifierat följande lokalbehov:

Tabell 1: Åtgärdsförslag för kommunstyrelsen

ENHET	TOTAL KAPACITET	ERSÄTTNINGSKAPACITET	KAPACITETSÖKNING	PREL VERKS. START	STATUS PROJEKT
UPPSTÄLLNINGSPLOTS FÖR RESERVKRAFTSAGGREGAT OCH VATTENBEHÅLLARE	Ej fastställt	Ja	Ja	2025	Inväntar beställning
KOMMUNHUS, INHYRNING	Ca 300 medarbetare	Ja	Ja	2026	Byggnation pågår.
NÄRARKIV	Ej fastställt	Ja	-	2026	Verksamhetsarbete pågår.
KOMMUNARKIV	3000 hyllmeter	2500 hyllmeter	500 hyllmeter	2027	Utredning pågår.
SKYDDSRUM I NY SKOLA	Ej fastställt	Nej	Ja	2034	Tidigt sked, förstudie ej påbörjad.

# Inledning

Enligt kommunens "Policy för lokalförsörjning" (KS2017/743) ska det lokalstrategiska arbetet eftersträva hög lokaleffektivitet och god ekonomisk hushållning av de gemensamma resurserna. Detta görs genom att arbeta för ändamålsenliga lokaler till lägsta kostnad över tid, där kostnad och nytta är i balans. Eftersom lokalkostnaderna är en stor andel av verksamheternas ekonomi och kommunens totala investeringsbehov är omfattande, är det viktigt att hålla nere kostnaderna så långt det är möjligt och endast inkludera nödvändiga lokalåtgärder. Verksamhetsförvaltningarna (social-, upplevelse-, utbildnings-, samt vård- och omsorgsförvaltningen) tar fram lokalbehovsplaner för sina nämnders respektive verksamhetsområden. Lokalbehovsplanerna utgör underlag till kommunens lokalförsörjningsplan som i sin tur är ett prioriteringsstöd till den årliga budget- och investeringsprocessen. Inför den lokalförsörjningsplan som ska tas fram våren 2025, införs rutinen att även de övriga kommunala verksamheterna ska fastställa en lokalbehovsplan, även om dessa verksamheter har mer begränsat behov av lokaler.

Grunden för lokalbehovsplanen är kommunens utveckling baserat på bostadsplaner och befolkningsprognos (2024), liksom befintligt lokalbestånds skick och hur verksamheterna nyttjar dessa lokalresurser, samt de förändringar i omvärlden som ger nya krav och regelverk på verksamheterna, förnyade arbetsätt och ansvarsområden, mm, som tillsammans utvecklar verksamheterna och därmed deras lokalbehov. Lokalbehovsplanen syftar till att tydliggöra hur respektive förvaltnings/nämnders lokalbestånd behöver vidareutvecklas för att möta det förändrade behovet.

De åtgärder som listas ska avse lokalåtgärder som föreslås ingå i kommunens budget- och investeringsplan, och hanteras av samhällsbyggnadsförvaltningens verksamhet fastighet genom in-/nyförhyring/upsägning eller om-/till-/nybyggnation. Lokalbehovsplanen redovisar inte åtgärdsförslag som är verksamhetsåtgärder (tex förändrade arbetsätt som inte innebär åtgärder i lokaler). Anläggningar ingår inte heller i lokalbehovsplanen, tex reningsverk, värmeverk, och olika typer av markanläggningar.

## Utgångspunkter – nuläge

### Befintliga verksamheter

De administrativa funktionerna vid Kommunledningsförvaltningen (KLF), är för närvarande evakuerade till lokaler på Kungsgatan och Linebanegatan, under tiden som ett nytt kommunhus byggs. Utöver de administrativa lokalerna finns det kontor för facken, en uppställningsplats för reservkraftsaggregat, förråd för valmaterial och ett närarkiv. Lokal för kommunarkiv är för närvarande upphandlad och sedan evakueringen från kommunhuset utlokaliserad i Upplands-Väsby.

## Förutsättningar – uppdrag och styrning

Respektive nämnds reglemente styr verksamheternas ansvarsområden. KLF arbetar på uppdrag av kommunstyrelsen med bland annat ekonomi, IT, personalfrågor, arkiv och andra kommungemensamma administrativa funktioner.

Kommunstyrelsen är också arkivmyndighet och ansvarar som sådan för rådgivning i arkivfrågor samt vård, hantering och tillgängliggörande av det arkivbestånd som förvaras i kommunarkivet.

Övergripande syftar dessa uppdrag till att uppfylla kommunens övergripande mål att skapa en tryggare kommun som vi är stolta över att bo och verka i, och bidrar till att alla invånare kan utveckla sitt bästa jag.

## Förväntad framtida utveckling

### Bostads- och befolkningsprognos

Kommunens översiktsplan (ÖP) är vägledande för all fysisk planering inklusive planering för verksamhetslokaler och bostäder. Det pågår ett arbete med ny översiktsplanering till 2040. Den prognos som finns om bostadsbyggande under nästkommande tio år baseras på uppgifter från byggintressenter i kommunen. Den faktiska utvecklingen är beroende av konjunktur och andra makroekonomiska faktorer. Osäkerheten i dessa bedömningar betraktas för närvarande som mycket stor.

Befolkningsprognos utgår från antaganden om antal födda, antal döda samt antal in- och utflyttare till kommunen. År 2023 hade Enköpings kommun cirka 48.300 invånare. Enligt befolkningsprognos 2024 kommer Enköpings kommun ha cirka 56 000 tusen invånare år 2035 och cirka 60 000 år 2040. Detta motsvarar en ökning med 16% från 2023 till 2035, respektive 24% från 2023 till 2040. Den äldre befolkningen (85+) ökar allra mest.

Befolkningen växer inte jämnt fördelat i kommunen, utan ökningen varierar mellan de geografiska delområdena. För aktuella administrativa funktioner spelar dock geografiska skillnader i kommunen marginell roll, utan det är totalen som påverkar verksamhetsutvecklingen.

### Omvärldsanalys

Lokalbehoven påverkas av en rad olika faktorer i dagens samhälle utöver demografiska förändringar; teknisk utveckling som bidrar till nya arbetssätt, klimatförändringar, kommunens långsiktiga mål, fastigheters tekniska status, hur befintliga lokaler fungerar för verksamheterna, med mera.

Befolkningsutveckling och nya arbetssätt: Förvaltningarnas verksamheter behöver växa med 16% fram till år 2034 (eller 24% fram till år 2040) för att öka proportionellt med befolkningen. Detta för att erbjuda samma servicenivå som idag, och om alla andra faktorer antas vara oförändrade.

Den tekniska utvecklingen av digitala arbetssätt som exempelvis möjliggör aktivitetsbaserade arbetsplatser och framtida användning av AI för vissa funktioner, innebär att förvaltningarnas

administrativa funktioner inte bedöms behöva öka proportionellt med befolkningen. Exakt hur stor förändringen kommer att bli är dock svårt att sätta ett värde på.

Kostnadsutveckling för hyror: Kostnaden per kvadratmeter är högre för nybyggnation än befintliga lokaler. Allt eftersom nybyggnation blir en större del av lokalbeståndet, ökar hyreskostnaden per kvadratmeter.

Samtidigt bedöms effektivare nyttjande av ytor genom aktivitetsbaserade arbetssätt och samnyttjande av ytor mellan olika funktioner hålla den totala hyreskostnaden nere genom att mindre yta behövs.

Pågående utvecklingsarbete: Digitalisering av de kommunala verksamheternas arbetssätt samt möjligheten att använda kommunens e-arkiv, gör att ytbehovet för analog arkivförvaring inte bedöms växa årligen på det sätt som tidigare varit gällande.

## **Effekter på framtida lokalbehov/Faktorer som påverkar lokalbehovet**

De administrativa funktionerna vid KLF, liksom den centrala administrationen på övriga verksamhetsförvaltningar, bedöms behöva mindre yta per anställd i framtid med anledning av digitaliseringen och ändrade rörelsemönster där fler arbetar på distans, vilket möjliggjort att det nya kommunhuset planeras med yteffektivt aktivitetsbaserat arbetssätt.

Det avses att göras kvalitetsökningar i arkivmyndighetens verksamhet, bland annat genom att återigen möjliggöra för besökare att ta del av arkivmaterialet i direkt anslutning till arkivet.

KLF ser vidare ett behov av att minska resandet för att uppnå klimatmålen, varför nuvarande lösning med kommunarkiv geografiskt placerat i annan kommun behöver ersättas med motsvarande funktion inom kommunen.

Behov av att ersätta nuvarande närarkiv för att klara av verksamhetsbehov och förbättrad arbetsmiljö. Närarkivet behöver ligga i nära anslutning till nya kommunhuset.

I samband med ny grundskola avser KLF att planera för ett skyddsrum i dialog med beställande myndighet (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap).

För säkerhet och beredskap inom kommunen finns det ett behov av en eller flera lokaler med möjlighet att förvara reservkraftaggregat och vattenbehållare för att klara av beredskapen för kommunen. Detta beror delvis på en utökning av kommunens beredskap och att nuvarande placering ska upphöra.

Fastighetsutveckling:

För lokalen som inrymmer förvaltningens nuvarande närarkiv föreligger stort underhållsbehov. Lokalen uppfyller inte heller kraven som finns på att det ska vara i nära anslutning till arbetsplatsen som genererar material till närarkivet och det är kommunhuset när verksamheten flyttar dit från

Linbanegatan. Önskvärt att koordinera med andra verksamheter som ska flytta till kommunhuset om behov hos övriga förvaltningar finns.

## **Samverkansmöjligheter**

Det nya kommunhuset aktivitetsbaserade arbetsätt innebär en form av samnyttjande som ger effektivare användning av de ytor som hyrs in. Detta gäller såväl kontorsarbetsplatser, mötesrum och övriga personalutrymmen. Vid planeringen av kommunhuset har man också valt att inte placera en fullmäktigesal i kommunhuset, utan att istället samnyttja nya gymnasiets aula för funktionen.

Närarkiv kan undersökas om det kan samlokaliseras med övriga verksamheter som ska arbeta i kommunhuset om behov finns.

## **Konsekvenser om föreslagna investeringar inte prioriteras**

Om projektet med nytt kommunhus skulle avbrytas, består situationen med mindre effektivt lokalutnyttjande, samt att kostnader uppstår för brytande av avtal.

Om kommunarkivet inte ges ersättningslokaler inom kommunen, behöver ny upphandling göras för framtida arkivfunktion, samt att miljömässiga nackdelar med långa transportsträckor kvarstår. Utebliven ersättningslokal inom kommunen får även verksamhetsmässiga konsekvenser. Bland annat görs bedömningen att arkivmyndigheten kommer få mycket svårt att fullgöra sitt uppdrag i enlighet med lagar och kommunens egna föreskrifter och riktlinjer. I synnerhet försvåras akut ordnings- och förteckningsarbete som skjutits upp under en längre tid, tillgängliggörande insatser samt möjligheten för privatpersoner/forskare/massmedia som befinner sig i Enköping att ta del av handlingarna i original.

Det bristfälliga närarkivet behöver utvecklas eller ersättas för att klara kraven på arbetsmiljö.

Kan kommunen inte tillhandahålla uppställningsplatser för reservkraftaggregat och vattenbehållare så kommer detta påverka kommunens möjlighet att klara beredskapen vid längre strömbortfall och avbrott i vattenförsörjningen.

## **Prioritering och sammanvägd bedömning**

Digitalisering av arbetslivet gör att de administrativa lokalerna generellt inte behöver växa i takt med befolkningsökningen. Dock behöver nuvarande evakueringslösningar ersättas genom att projektet med nytt kommunhus fullföljs. I samband med tillträdet till nytt kommunhus, kommer vissa lokaler att sägas upp.

För ekologiskt hållbar utveckling, närhet till kommuninvånarna samt för att arkivmyndigheten även i övrigt ska kunna fullgöra sitt uppdrag bör kommunarkivet lokaliseras inom Enköpings tätort på en plats lämpad för besöksverksamhet.

Åtgärder med nytt kommunhus är inkluderat i investeringsplan. Nya projekt som inte tidigare ingått i investeringsplanen är uppställningsplats för reservkraftaggregat och vattenbehållare, flytt av kommunarkivet och eventuella ersättningslokaler för närarkiv.

Tabell 2: Förslag investeringsplan för Kommunledningskontoret

ENHET	TOTAL KAPACITET	ERSÄTTNINGS-KAPACITET	KAPACITETS-ÖKNING	PREL VERKS. START	STATUS PROJEKT
UPPSTÄLLNINGSPLOTS FÖR RESERVKRAFTSAGGREGAT OCH VATTENBEHÅLLARE	Ej fastställt	Ja	Ja	2025	Inväntar beställning
KOMMUNHUS, INHYRNING	Ca 300 medarbetare	Ja	Ja	2026	Byggnation pågår.
NÄRARKIV	Ej fastställt	Ja	-	2026	Verksamhetsarbete pågår.
KOMMUNARKIV	3000 hyllmeter	2500 hyllmeter	500 hyllmeter	2027	Utredning pågår.
SKYDDSRUM I NY SKOLA	Ej fastställt	Nej	Ja	2034	Tidigt sked, förstudie ej påbörjad.

## Planerade uppsägningar

Tabell 3: Lokaler som planeras att sägas upp

ENHET/OBJEKT	FÖRHYRD YTA, KVM	NUVARANDE KONTRAKTS GILTIGHETSTID	KOMMENTAR (FÖRKLARING)
KUNGSGATAN 19	240	20250930	KLF/facket flyttar till nya kommunhuset
KUNGSGATAN 39	1490	20251231	MBF & KLF flyttar till nya kommunhuset
LINBANEGATAN 12, 1 TR	350	20261231	KLF-IT flyttar till nya kommunhuset
LINBANEGATAN 14, NB (VÄNSTER OM TRAPPHUS)	1339	20260630	KLF flyttar till nya kommunhuset
LINBANEGATAN 10, NB (HÖGER OM TRAPPHUS)	592	20261231	KLF flyttar till nya kommunhuset
KOMMUNARKIV I UPPLANDS VÄSBY	-	20271031	Upphandlat avtal för tjänsten går ut.

## Markbehovsplan för kommunledningsförvaltningen

Ingen ny fastighet/mark behöver köpas in för att genomföra ovanstående lokalbehovsplan.